

訴 願 人 林○○

訴 願 人 林○○

訴 願 人 陳○○

送達代收人 鄭○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 99 年 11 月 25 日松山駁字第 000127 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 3 人於民國（下同）99 年 11 月 1 日檢附本市南港區南港路○○段○○號建物（下稱系爭建物）實施建築管理前（58 年 8 月 22 日）房屋稅籍證明及身分證明等文件，以原處分機關收件南港建字第 1341 號建物測量申請書申請本市南港區南港段 2 小段 577 地號（重測前為臺北市南港區南港三重埔段 593 地號）土地上之系爭建物第一次測量。案經原處分機關審查後認證明文件尚有缺漏且建物與基地非屬同一人所有，爰以 99 年 11 月 5 日松山補字第 000316 號補正通知書載明：「……請補正事項：1. 請檢附申請人林○○身分證明文件憑辦……2. 請檢附申請人林○○及陳○○之稅籍證明文件……3. 請檢附使用基地之證明文件……4. 補繳建物測量費 1400 元整……5. 攜帶印章補辦認章手續……。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。該通知書於 99 年 11 月 8 日送達，訴願人再提供基地承租人陳○○之繼承系統表、土地租借契約書及臺灣高等法院民事判決書等佐證其係基於租賃關係使用該土地；經原處分機關審認該契約書出租人謝○○僅為土地共有人之一，訴願人逾期未檢具其他證明使用基地合法性之文件，而認訴願人未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 99 年 11 月 25 日松山駁字第 000127 號駁回通知書駁回訴願人等 3 人之申請。訴願人等 3

人不服，於 99 年 12 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，100 年 2 月 24 日補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請

程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 47 條規定訂定之。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 265 條第 1 項第 2 款及第 3 款規定：「登記機關受理建物測量申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……二、申請書或應提出之文件與規定不符。三、申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因。」第 268 條規定：「第二百零九條、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，於建物測量時，準用之。」第 279 條第 1 項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條第 3 項第 3 款規定：「各區都市計畫發布實施日期如下：……三、南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭建物與基地非屬同一人所有，凡提出足以證明合法使用基地之證明文件即得為本件申請；本件系爭土地原為謝氏親屬等共有，並由出租人謝○○於 42 年 6 月 10 日將系

爭土地依建物現況分別出租予陳牛（林○○即陳○○之子）、蔡○○、葉○○、詹○○、黃○○、高○○等分別興建房屋，此由土地租借契約書自明；訴願人之先人自 42 年租地興建房屋後，即全家遷入居住，此有戶籍謄本、房捐稅單、水電費單據可稽，承租人陳○○並依租約向謝○○繳納租金，亦有謝○○簽收之地基租金紀錄簿可稽。

(二) 58 年間除謝○○之繼承人以外之他土地共有人謝○○、魏○○、魏○○、魏○○、魏○○等人即對蔡○○及陳○○提起拆屋還地之訴，經臺灣高等法院 59 年上更（一）第 450 號民事判決蔡○○及陳○○勝訴，足以證明訴願人之先人使用系爭房屋坐落之系爭基地具有合法權源，且因無人上訴而確定；謝○○死亡後，並由其繼承人謝○○、謝○○、謝○○、謝○○等於 61 年 2 月間與陳○○、蕭○○、蔡○○等另立出租、承租建地租金契約書，並按期繳納租金，並有 99 年 10 月之收租收據可稽，足證其間有租賃關係，訴願人已提出使用基地之證明文件。

(三) 又 58 年間前開土地共有人謝○○、魏○○、魏○○、魏○○、魏○○等人另對同基地他建物之所有人蕭○○提起拆屋還地之訴，亦經最高法院 59 年度臺上字第 837 號民事判決駁回上開土地共有人之上訴而確定，該最高法院民事判決亦認定共有人間有分管約定，謝○○有權出租土地；其判決理由中之爭點判斷有拘束當事人、法院及其他機關之效力，即所謂之爭點效。原出租人謝○○死亡後，原租約仍存在於謝○○之繼承人與承租人間，與其繼承人有多少人或是否已辦理繼承登記無涉，且亦無人依土地法第 103 條規定向承租人表示終止契約，出租人自不得收回；又部分繼承人將應有部分出售予林○○及蔡○○等人，惟訴願人從未接獲基地所有權人詢及是否行使優先承購權之通知，自不得對抗訴願人，更無礙系爭基地租賃契約之繼續有效存在。

三、查本件訴願人等 3 人於 99 年 11 月 1 日以原處分機關收件南港建字第 1341 號建物測量申請書

申請本市南港段 2 小段 577 地號土地上系爭建物之建物第一次測量，案經原處分機關審認尚有事實欄所述之須補正事項，乃以 99 年 11 月 5 日松山補字第 000316 號補正通知書，通知

知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人雖再提出基地承租人陳○○之繼承系統表、土地租借契約書及臺灣高等法院民事判決書等，惟原處分機關審認訴願人仍未檢具足資認定使用基地合法性之證明文件，而有未依補正事項完全補正之情事，乃以 99 年 11 月 25 日松山駁字第 000127 號駁回通知書駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人雖為上開主張，惟按土地登記規則第 79 條第 5 項規定，申請建物第一次測量者就實施建築管理前建造之建物，於建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。本件訴願人雖提出臺灣高等法院 59 年度上更（一）字第 450 號民事判決，其理由略以：「……查系爭坐落臺北市南港區三重埔段第 593 地號土地……是謝○○與謝○○

○原係有分管之約定……是對謝○○之代理全體出租與上訴人，足認已為共有人全體授權之行為，何能謂為無權占有，否認其適法租賃契約……。」惟該判決尚非不得上訴；雖訴願人再提出最高法院 59 年度臺上字第 837 號民事判決略以：「……足見有分管無疑……被上訴人（即承租人蕭○○）使用系爭土地，既有合法權源……。」惟該最高法院民事判決係第三人蕭○○與謝○○等 5 人間訴訟，該判決係就謝○○與蕭○○間之法律關係為認定，是否得以推論本件謝○○與蔡○○及陳○○間之法律關係，即有疑義。且系爭建物使用之基地是否尚涉及他共有人部分等事實，亦未臻明確。另訴願人雖又提出土地租借契約書等資料，惟該等資料尚不足以證明系爭房屋具合法使用土地權源，而訴願人亦逾期仍未提出其他足資證明之文件。從而，原處分機關依前揭規定，駁回訴願人等 3 人建物第一次測量之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 覃正祥

中華民國 100 年 5 月 24 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）